



Der Minister

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Präsidentin des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Frau Carina Gödecke MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



17. Juni 2016

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Telefon 0211 3843 5235

— **Sitzung des Ausschusses für Kultur und Medien am 23.06.2016**

Anlage: Sachstandsbericht zur Förderung des Denkmalschutzes in
Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

— zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Kultur und Medien
am 23.06.2016 übersende ich Ihnen einen Bericht zum Thema
„Förderung des Denkmalschutzes in Nordrhein-Westfalen“.

Ich bitte Sie, diesen Bericht an die Mitglieder des Ausschusses für Kultur
und Medien weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

Der Minister für Arbeit, Integration und Soziales

Rainer Schmeltzer

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 3843-0
Telefax 0211 3843-9110
poststelle@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708,
709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Sachstandsbericht zur Förderung des Denkmalschutzes in Nordrhein-Westfalen

1) Aktuelle Situation der Denkmalförderung in Nordrhein-Westfalen

Die Förderung von Denkmalschutz und Denkmalpflege im Land Nordrhein-Westfalen gliedert sich in drei Bereiche

1. Die Zuschussförderung des Landes
2. Die Darlehensförderung der NRW.BANK
3. Übrige Leistungen von Land, Bund und Stiftungen

1. Die Zuschussförderung des Landes

Im Haushaltsjahr 2016 stehen in Kapitel 09510 der Bau- und Bodendenkmalpflege insgesamt 9.906.500 € zur Verfügung. Dies sind 700.000 € mehr als im Haushaltsjahr 2015.

Diese Mittel gliedern sich wie folgt auf:

Baudenkmalpflege

Titel 684 00 Zuschüsse an die Dombauvereine NRW	2.850.000,- € ¹
Titel 893 10 Restaurierung an Kirchenbauten von besonderer Bedeutung	1.500.000,- €
Titel 893 60 Private und kirchliche denkmalpflegerische Maßnahmen	1.678.000,- €
Titel 685 30 Jugendbauhütten der Deutschen Stiftung Denkmalschutz	100.000,- €
Titel 526 10 Kosten für den Landesdenkmalrat	15.000,- €

¹ Zweckgebundene Mittel aus Lotterierträgen an die Dombauvereine Köln, Xanten, Minden, Wesel, Aachen, Essen und Soest

Titel 539 00 Staatspreis für Denkmalpflege	10.000,- €
Titel 685 10 Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz	23.000,- €

Bodendenkmalpflege

Titel 633 10 Bodendenkmalpflege der Gemeinden/Gemeinde- Verbände	3.707.000,- €
Titel 685 00 Deutsche Limes-Kommission	23.500,- €
Gesamt	9.906.500,- €

Die Fördermittel für die Bodendenkmalpflege, die auch Forschungsmittel beinhalten, werden an die Landschaftsverbände Westfalen-Lippe und Rheinland sowie die Stadt Köln zur Unterstützung der sich aus dem gesetzlichen Auftrag gem. § 22 DSchG NRW ergebenden Aufgaben bewilligt.

Die Fördermittel für Kirchenbauten von besonderer Bedeutung und die zweckgebundenen Mittel für die Dombauvereine unterstützen die bedeutenden Dome und Bauhütten mit ihren spezialisierten Handwerks- und Ausbildungsbetrieben. Darunter fallen etwa die Hohe Domkirche zu Köln, die Wiesenkirche in Soest, der Dom zu Xanten oder die Synagoge Köln. Dazu ist die Förderung der Jugendbauhütten in Duisburg-Raesfeld und Soest zu rechnen, die aufgrund enger Kooperation auch den Dombauhütten Xanten und Soest zugutekommt.

Die Zuschussmittel für private und kirchliche denkmalpflegerische Maßnahmen mit ca. 1,6 Mio € umfassen auch Pauschalmittel an Kommunen, die von den Kommunen in gleicher Höhe gegenfinanziert werden.

2. Die Darlehensförderung

Die Darlehensförderung wurde erstmalig im Oktober 2013 mit einem Kreditvolumen von 15 Mio € aufgelegt. Sie wird aus Mitteln der NRW.BANK bedient. Seit dem Jahr 2015 stehen insgesamt 70 Mio €/Jahr in zwei Darlehensprogrammen zur Verfügung, durch die künftig mit langen Tilgungsfristen nicht nur die denkmalbedingten Mehrkos-

ten einer Baumaßnahme, sondern die Gesamtkosten des jeweiligen Bauvorhabens finanziert werden. Neben förmlich geschützten Baudenkmalern wird auch die erhaltenswerte Bausubstanz gefördert. Neben diesen beiden Darlehensprogrammen wird im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen die Neuschaffung von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in denkmalwerten Gebäuden gefördert.

Nach den Quartalsberichten der NRW.BANK ergibt sich bislang folgendes Bild:

Darlehensprogramm Baudenkmäler nach RL Bestandsinvest

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung stehen für selbst genutztes denkmalwertes Wohneigentum 20 Mio €/Jahr zur Verfügung.

Fördervolumen 2014: 5,05 Mio € in 124 Einzelmaßnahmen (1,52 Mio € im 1. Halbjahr)

Fördervolumen 2015: 3,75 Mio € in 87 Einzelmaßnahmen.

Förderung von Mietwohnungen in denkmalwerten Gebäuden zur Neuschaffung von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gem. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) (s. Anlage Förderrundbrief „Neue Mietwohnungen in erhaltenswerten Gebäuden“)

Die Förderung erfolgt mit Darlehenspauschalen zur Finanzierung der Baukosten für die geschaffenen Wohnungen plus Zusatzdarlehen für denkmalbedingte Mehrkosten (max. 600 € pro qm geförderter Wohnfläche, davon 50% als Tilgungsnachlass (= nicht rückzahlbarer Zuschuss))

2014: Schaffung von 15 Wohnungen in denkmalwerten Gebäuden, finanziert mit Zusatzdarlehen für denkmalbedingte Mehrkosten.

Gesamtdarlehensförderung rund 1,345 Mio. € inkl. 287.800 € Zusatzdarlehen für denkmalbedingte Mehrkosten, davon 50% als Zuschuss (= Tilgungsnachlass: 143.900 €)

2015: Schaffung von 442 Mietwohnungen in denkmalwerten Gebäuden, finanziert mit Zusatzdarlehen für denkmalbedingte Mehrkosten.

Gesamtdarlehensförderung für 442 Mietwohnungen in Höhe von rund 33,153 Mio. € inkl. 4,015 € Zusatzdarlehen für denkmalbedingte Mehrkosten, davon 50% als Zuschuss (= Tilgungsnachlass: 2,007 Mio. €)

Darlehensprogramm „NRW.BANK.Baudenkmäler“

Für Baudenkmäler, die überwiegend nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden (kommerzielle, kulturelle oder religiöse Nutzung), standen 2014 40 Mio €/Jahr, seit 2015 steht ein Volumen von 50 Mio €/Jahr zur Verfügung.

Fördervolumen 2014: 39,6 Mio € in 46 Förderprojekten

Fördervolumen 2015: 26,50 Mio € in 27 Förderprojekten

Anteil der Denkmäler unter den Förderobjekten

Der Anteil an geförderten Baudenkmälern ist in beiden Programmen mit über 90% gegenüber der erhaltenswerten Bausubstanz deutlich überwiegend.

Förderanträge aus dem kirchlichen Bereich (01.10.2013-31.03.2016): 7 Fälle

Förderanträge aus dem gemeinnützigen Bereich (01.10.2013-31.03.2016): 10 Fälle

3. Übrige Leistungen von Land, Bund und Stiftungen

Zu den übrigen Leistungen des Landes NRW gehören die Unterstützung der Sonderliegenschaften und Patronatsbauten des Landes sowie in Kofinanzierung der Bundesmittel Leistungen des städtebaulichen Denkmalschutzes.

Darüber hinaus unterstützt der Bund die Denkmalpflege in NRW durch zwei Förderprogramme der Beauftragten für Kultur und Medien. Die jährlichen Denkmalschutz-Sonderprogramme der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien (BKM), erfordern nicht zwingend die Kofinanzierung des Landes. In den bislang 5 Denkmalschutz-

Sonderprogrammen standen für nordrhein-westfälische Projekte regelmäßig rund 5 Mio € zur Verfügung.

Darüber hinaus fördert der Bund im jährlichen Programm für national bedeutsame Kulturdenkmale die Sanierung von Denkmälern. In diesem Programm ist eine Kofinanzierung durch die Bundesländer in Höhe von 50 % der Gesamtförderung verpflichtend.

Weiter werden Mittel aus Stiftungen, insbesondere der NRW-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz sowie Dritter für den Erhalt der Denkmäler in NRW eingesetzt. Die NRW-Stiftung unterstützt allerdings ausschließlich Projekte von Vereinen, ehrenamtlichen Initiativen sowie kommunale Projekte mit einem Anteil von etwa 40 % der zur Verfügung stehenden Mittel, d.h. jährlich ca. 4 Mio €.

2) Bewertung

Die Darlehensprogramme der NRW.BANK wurden 2014 als zusätzliches, komplementäres Angebot der Denkmalförderung in NRW eingeführt. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass es in dieser Form angenommen wird. Das Zusagevolumen ist aufgrund der Projekteigenschaften (stark unterschiedliche Projektgrößen; teilweise lange Vorlaufzeiten) bei Denkmalprojekten sehr volatil.

Neben der Darlehensförderung bleibt die Zuschussförderung gerade für Einzeleigentümer, Vereine und Stiftungen von hoher Bedeutung.

Eine detaillierte Bewertung der Programme kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Eine Bestandsanalyse und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen für die nordrhein-westfälische Denkmalförderung sind Bestandteil der seit Ende 2015 durch das Büro synergon in Köln durchgeführten Evaluation des Denkmalschutzgesetzes. Ergebnisse dieser aufwändigen und unter Beteiligung aller zuständigen Stellen durchgeführten Untersuchung werden voraussichtlich Mitte nächsten Jahres vorliegen.



Förderrundbrief

Förderung von neuen Mietwohnungen in erhaltenswerten Gebäuden 2016



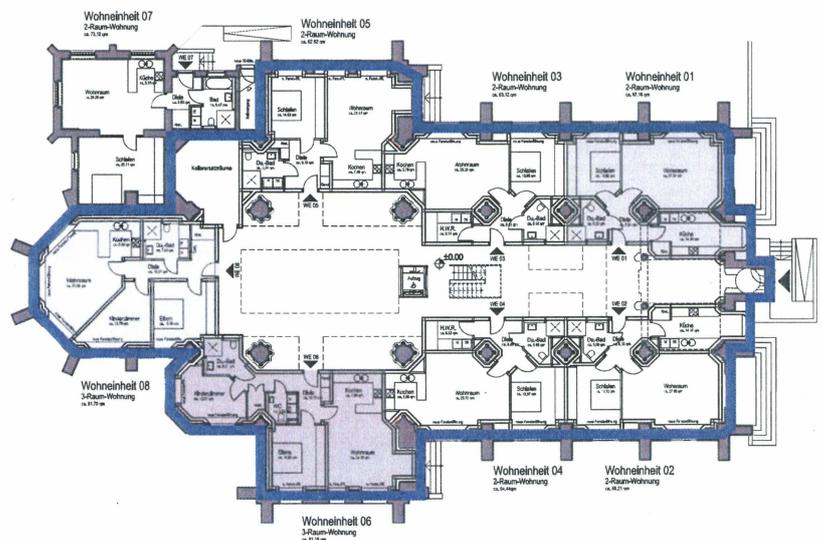
Neue Chancen für alte Bausubstanz

Ob barocke Kirche, gründerzeitliche Fabrikhalle, neoklassizistisches Krankenhaus – viele Gebäude in Nordrhein-Westfalen besitzen hohen städtebaulichen Wert oder Denkmalstatus, weil sie von großer Bedeutung für das kulturelle Gedächtnis des Landes sind.

Eine denkmalgerechte und dabei gleichzeitig wirtschaftliche neue Nutzungsmöglichkeit stellt für diese oft günstig in Stadt- oder Stadtteilzentren gelegenen Bauten die Umwandlung in geförderte Mietwohnungen dar. Damit eröffnen sich realistische Zukunftsperspektiven auch in puncto Rendite und es wird ein wichtiger Beitrag für den Erhalt des gebauten historischen Erbes in Nordrhein-Westfalen geleistet.

Das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK unterstützen Eigentümer denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Gebäude beim Umbau ihrer Immobilie zu gefördertem Mietwohnraum.

Investoren profitieren von attraktiven Förderkonditionen einschließlich der Finanzierung denkmalbedingter Mehrkosten mit einem bis zu 50 prozentigen Tilgungsnachlass (Teilschulderlass).



Modernes Wohnen in der Kirche Herz Jesu in Mönchengladbach

Wer wird gefördert?

Die Förderung richtet sich an Privatleute und wohnungswirtschaftliche Investoren, die mit Hilfe der öffentlichen Wohnraumförderung bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen.

Was wird gefördert?

Von ehemaligen Industrie-, Gewerbe- oder Bürogebäuden über stillgelegte Bahnhöfe bis hin zu ungenutzten Kirchen und Gemeindehäusern: Unterstützt wird die Neuschaffung von Mietwohnungen durch bauliche Maßnahmen im Bestand nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB). Die Mietwohnungen können durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden neu geschaffen werden. Die erforderlichen Bau- und Baunebenkosten müssen dazu mindestens 650 € pro m² Wohnfläche betragen.

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Höhe der Darlehensförderung – je Quadratmeter Wohnfläche – richtet sich nach dem Mietniveau des Standortes (M1 bis M4) und dem Einkommen der zukünftigen Mieterinnen und Mieter (Wohnberechtigungsschein A oder B). Die Mietniveaus der einzelnen Kommunen können unter www.nrwbank.de/mietniveaus eingesehen werden.

Darlehenshöhe je m ² Wohnfläche			
Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Tilgungsnachlass
M1	885 €	405 €	10%
M2	1.045 €	525 €	10%
M3	1.205 €	725 €	15%
M4	1.330 €	885 €	25%

Diese Förderpauschalen gelten für Bauvorhaben mit EnEV Standard 2016. Für Planungen bis einschließlich EnEV 2015 gelten geringere Förderpauschalen.

Das Besondere: Die Zusatzdarlehen

Zusätzlich ist eine **Förderung von bis zu 600 € pro m²** förderfähiger Wohnfläche möglich, um nachgewiesene städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten (Bau- und Baunebenkosten) zu decken. Weitere Darlehenskomponenten können für kleine Wohnungen, für den Einbau von Aufzügen und für die Errichtung im Passivhausstandard hinzukommen.

Auf die anerkannten Zusatzdarlehen werden in allen Mietniveaus **bis zu 50% Tilgungsnachlass** gewährt.

Was sind die Voraussetzungen für eine Förderung?

Einige Vorgaben sind zu beachten:

- Baubeginn darf erst nach Förderzusage erfolgen.
- Bestimmte technische Standards, zum Beispiel Barrierefreiheit, müssen erreicht werden.
- 20% der Gesamtkosten werden in Eigenleistung finanziert.
- Die Tilgungsnachlässe können auf Antrag zum Teil als Eigenleistung angerechnet werden.
- Es entstehen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Wie hoch sind die Nettokaltmieten?

Die Höhe der Bewilligungsmiete (Nettokaltmiete) richtet sich ebenfalls nach dem Mietniveau der Kommune und dem Einkommen der Zielgruppe. Sie liegt zwischen 4,25 € und 7,15 € pro m² Wohnfläche und Monat. Bei der Errichtung im Passivhausstandard erhöht sich die Miete um 0,30 € pro m² Wohnfläche. Während der Bindungsfrist kann die Miete um 1,5% p. a. bezogen auf die Ausgangsmiete angehoben werden.

Finanzierungsbeispiel für Mietniveau 3

Förderung von 10 Mietwohnungen mit je 67 m² Wohnfläche in Kommunen mit **Mietniveau 3** (Einkommensgruppe A) sowie städtebaulich- und denkmalbedingten Mehrkosten.

	Grunddarlehen	Tilgungsnachlass
Grundpauschale (670 m ² x 1.205 €)	807.350 €	121.103 €
	Zusatzdarlehen	
Nachgewiesene Mehrkosten	402.000 €	201.000 €
Kleinwohnungen (5.000 €/Wohnung)	50.000 €	25.000 €
Aufzug (2.500 €/Wohnung)	25.000 €	12.500 €
Summe	1.284.400 €	359.603 €

Der Tilgungsnachlass beträgt 27% auf das Gesamtdarlehen. Das entspricht einem monatlichen Subventionswert von Darlehen und Tilgungsnachlass vor Steuern von 3,86 €/m².

**Subventionswert
3,86 €/m²**

Finanzierungsbeispiel für Mietniveau 4

Förderung von 30 Mietwohnungen mit 2.000 m² Wohnfläche (davon 20 Kleinwohnungen) in Kommunen mit **Mietniveau 4** (Einkommensgruppe A) sowie städtebaulich- und denkmalbedingten Mehrkosten.

	Grunddarlehen	Tilgungsnachlass
Grundpauschale (2.000 m ² mal 1.330 €)	2.660.000 €	665.000 €
	Zusatzdarlehen	
Nachgewiesene Mehrkosten	1.200.000 €	600.000 €
Kleinwohnungen (5.000 €/Wohnung)	100.000 €	50.000 €
Aufzüge (2.500 €/Wohnung)	75.000 €	37.500 €
Summe	4.035.000 €	1.352.500 €

Der Tilgungsnachlass beträgt 34% auf das Gesamtdarlehen. Das entspricht einem monatlichen Subventionswert von Darlehen und Tilgungsnachlass vor Steuern von 4,21 €/m².

**Subventionswert
4,21 €/m²**

Wie sind die Konditionen?

Mietwohnungen/Gruppenwohnungen

Mietpreis- und Belegungsbindung wahlweise: 20 oder 25 Jahre

Zinsen:

- Mietniveau 1 und 2:
0,5% p.a. fest für die gewählte Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung
- Mietniveau 3 und 4: 0,0% p.a. fest für 10 Jahre
0,5% p.a. fest für die restliche Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung

für alle Mietniveaus nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag:

0,5% p.a. laufend vom Darlehensbetrag. Nach Tilgung des Darlehens um 50% wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Tilgung und Tilgungsnachlass:

- Tilgung: 1% p.a. und auf Antrag auch 2% p.a.
- Tilgungsnachlass (Teilschulderlass):
 - bis 10% der Grundpauschale in Kommunen des Mietniveaus 1 und 2
 - bis 15% der Grundpauschale in Kommunen des Mietniveaus 3
 - bis 25% der Grundpauschale in Kommunen des Mietniveaus 4
 - bis 50% der Zusatzdarlehen, zum Beispiel für städtebaulichen, denkmalbedingten Mehraufwand in allen Kommunen

Die Hälfte der Tilgungsnachlässe kann auf das erforderliche Eigenkapital angerechnet werden.

Auszahlung:

99,6% nach Baufortschritt

Wo werden Fördermittel beantragt?

Zuständig ist in der Regel das Amt für Wohnungsbauförderung der Stadt- oder Kreisverwaltung, in dessen Bereich das Vorhaben geplant wird. Die zuständige Bewilligungsbehörde kann unter www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde abgefragt werden.

Ihre Ansprechpartner

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
www.mbwsv.nrw.de

Rita Tölle 0211 3843-4240

Fotos: Foto Landes/Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG
<http://www.denkmalentwicklung.de>

CSABA MESTER Fotograf, Dipl.-Des.
<http://www.mester-fotografie.de/>

NRW.BANK Wohnraumförderung

Postadresse: 40188 Düsseldorf
www.nrwbank.de, info@nrwbank.de

Jürgen Jankowski 0211 91741-7647
Martina Lüdeke 0211 91741-7640
Tim Hegmanns 0211 91741-7691
Simeane Jakobs 0211 91741-6349
Georg Krause 0211 91741-7658